

# ORBAN TÖLLER

Anwaltskanzlei - Cabinet d'Avocats

Martin Orban

Bettina Töller

Judith Orban

Adrienne Nyssen

Jouina Honen

Rechtsanwälte

Kanzlei des Staatsrates  
rue de la Science, 33

1040 BRUXELLES

Eupen, den 25/01/2018 BT/JS

Kopie-Brief 40  
B. 1700111111  
auf 20180125  
Eupen, den 25/01/2018  
an den Staatsrat  
anwaltskanzlei orbantoller

## PER EINSCHREIBEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zurücklassen für  
Kassationsprozeduren im  
Staatsrat

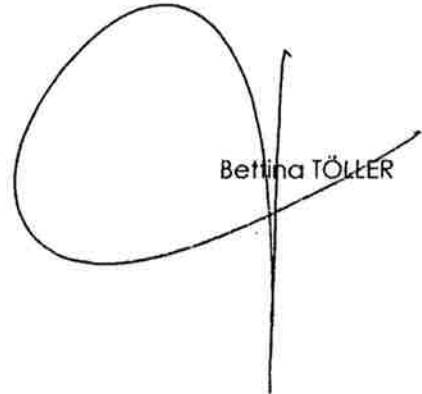
**Betrifft:** RW ./ STING  
**I/Zeichen:** G/A 218.536 / Vbis-180  
**U/Zeichen:** 00021093

in dieser Angelegenheit werden wir nach wie vor für die WALLONISCHE REGION den Antrag stellen, aus dem Verfahren entlassen zu werden aufgrund der Tatsache, dass die beauftragte Beamtin zwei ungünstige Gutachten abgegeben hat und die Gemeinde trotzdem die strittige Baugenehmigung erteilt hat.

Wir verweisen auf unsere bisherigen Memoranden.

Mit vorzüglicher Hochachtung,

  
Martin ORBAN

  
Bettina TÖLLER



Originalbestanden  
wurde am 25.01.2018

Martin Orban  
Eupen, den 25.01.2018

Judith Orban  
Eupen, den 25.01.2018

Adrienne Nyssen  
Eupen, den 25.01.2018

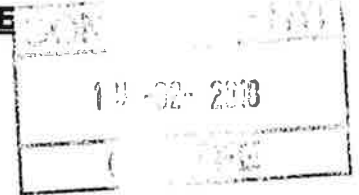
Jouina Honen  
Eupen, den 25.01.2018

Bettina Töller  
Eupen, den 25.01.2018

**POUR COPIE CONFORME**

**Martin HISSEL**

**DERNIER MEMOIRE AVEC DEMANDE DE  
POURSUITE DE LA PROCEDURE**



**POUR :**

La **Hergenrather Eigenbau Gebrüder Steffens GmbH**, ayant son siège social  
Bahnhofstrasse 90 à 4728 Hergenrath,

*Partie intervenante,*

ayant pour conseils **Maître Nathalie VAN DAMME**, avocat, place des Nations Unies, 7 à 4020  
LIÈGE et **Maître Martin HISSEL**, avocat, Aachenerstrasse, 33 à 4700 EUPEN, elegis -  
SD+ Association d'avocats SCRL, **au cabinet duquel il est fait élection de domicile  
pour les besoins de la présente procédure.**

**CONTRE :**

1. Monsieur **Thomas FIGGE**, domicilié à 4728 Hergenrath, Hauseter Str., 1,
2. Monsieur **Joseph DODEMONT**, domicilié à 4728 Hergenrath, Hauseter Str., 7 B,
3. Monsieur **Rolf WEINBERG**, domicilié à 4728 Hergenrath, Hauseter Strasse, 4,

*Demandeurs,*

Ayant pour conseils **Maîtres Guido ZIANS & Andrea HAAS**, avocats, dont le  
cabinet est à 4780 Saint Vith, Aachener Str., 76, **au cabinet duquel il est fait  
élection de domicile pour les besoins de la présente procédure**

**EN PRESENCE DE :**

La **Commune de LA CALAMINE**, représentée par son college de bourgmestre et  
échevins, dont les bureaux sont à 4720 LA CALAMINE, Kirchstrasse, 31,

*Partie adverse,*

La **Région wallonne**,

*Partie adverse,*

Ayant pour conseil **Maître Martin ORBAN**, avocat à 4700 Eupen, Kaperberg, 50.

**A Mesdames et Messieurs les Premier  
Président, Président et Conseillers  
composant le CONSEIL d'ETAT de  
BELGIQUE  
Rue de la Science, 33  
1040 BRUXELLES**

Mesdames,  
Messieurs,

Vu la requête en annulation du 23 février 2016 ;

Vu l'arrêt n° 234.306 du 5 avril 2016 rejetant la requête de suspension d'extrême urgence du 4 mars 2016 ;

Vu la demande de poursuite de la procédure du 3 mai 2016 ;

Vu le rapport de monsieur l'auditeur ;

Attendu que la partie Intervenante renvoie à ses écrits précédents et plus particulièrement à son mémoire en réplique du 7 juillet 2016, et sollicite sur ces bases le rejet de la demande d'annulation ;

Qu'elle sollicite aussi expressément par le présent mémoire la poursuite de la procédure ;

**A CES CAUSES,**

La partie intervenante Vous prie respectueusement, Mesdames et Messieurs les premier président, président et conseillers composant le Conseil d'Etat de Belgique, de

- faire droit à la demande de poursuite de la procédure,
- rejeter la demande d'annulation,
- délaisser les entiers dépens de l'Instance à charge des requérants.

**ET VOUS FEREZ JUSTICE.**

**SALUT ET RESPECT.**

Liège, le 16 février 2018

Pour la partie intervenante,

Son conseil,

Martin HISSEL



---

**CONSEIL D'ETAT DE BELGIQUE**

**G/A 218.536/Vbis - 180**

**Dossier de Mes Martin HISSEL et Nathalie  
VAN DAMME- elegis  
Aachenerstrasse 33  
4700 EUPEN**

**00076269**

---

**INVENTAIRE**

<b>N°</b>	<b>Objet</b>
0.	Plan d'implantation avec situation des demandeurs
1.	Situation Dodémont (photo aérienne)
2.	Terrain Dodémont au plan de secteur
2bis.	Terrain Dodémont (photo)
3.	Distance voisins/projet
3bis.	Vue maison Sting depuis projet
3ter.	Vue sur maison Sting (hauteurs)
4.	Vue maison Figgi depuis projet
4bis.	Vue sur maison Figgi (hauteurs)
5.	Distance voisins/ancienne maison
5bis.	Plan d'implantation avec ancienne maison
5ter.	Coupes ancienne maison
5quater	Plans
6.	Plan d'implantation - système d'évacuation des eaux
7.	Preuve paiement droits de greffe

**STAATSRAT**

Auditorat

**G/A. 218.536/Vbis-180**

**BERICHT**

**über eine Nichtigkeitsklage**  
(Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung)

*In Übereinstimmung mit Artikel 24 Absatz 4 der Gesetze über den Staatsrat, koordiniert am 12. Januar 1973, beschränkt sich der vorliegende Bericht auf das Mittel, das eine Lösung des Rechtsstreits ermöglicht.*

In der Rechtssache : **1. Thomas FIGGE**  
**2. Joseph DODEMONT**  
**3. Rolf WEINBERG**

die Kläger

mit Wahlmizil bei  
Guido ZIANS und Andrea HAAS, Rechtsanwälte in 4780 SANKT-VITH,  
Aachener Straße 76

gegen

**1. die Gemeinde Kelmis**

die erste beklagte Partei

**2. die Wallonische Region**, vertreten durch die Regierung

die zweite beklagte Partei

mit Wahlmizil bei  
Martin ORBAN, Rechtsanwalt in 4700 EUPEN, Kaperberg 50

In Anwesenheit von : **der P.G.m.b.H. „Hergenrather Eigenbau Gebrüder STEFFENS“**

die intervenierende Partei

mit Wahlmizil bei  
Martin HISSSEL, Rechtsanwalt in 4700 EUPEN, Aachener Straße 33

## **I. Gegenstand der Klage und Stand des Verfahrens**

Durch einen Einschreibebrief vom 23. Februar 2016 beantragen die Kläger die Nichtigkeitsklärung des Beschlusses der Gemeinde Kelmis vom 19. November 2015, wonach der P.G.m.b.H „Hergenrather Eigenbau Gebrüder Steffens“ eine Städtebaugenehmigung für den Abriss eines Wohnhauses und den Bau in drei Phasen von drei Appartementshäusern Hauseter Straße 2 in 4728 Hergenrath auf einem Gemarkung 3, Flur B, Nr. 48l, 48m, 48b2 und 48z2 katastrierten Gut erteilt hat.

Durch einen Einschreibebrief vom 4. März 2016 beantragen die Kläger die Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des gleichen Beschlusses.

Der Entscheid Nr. 234.306 vom 5. April 2016 gibt der von der P.G.m.b.H „Hergenrather Eigenbau Gebrüder Steffens“ eingereichten Beitrittsklage statt und weist den Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des Beschlusses ab.

Am 3. Mai 2016 beantragen die Kläger die Fortsetzung des Verfahrens.

## **II. Sachverhalt**

Am 18. Dezember 2014 stellt die intervenierende Partei einen Antrag auf Städtebaugenehmigung, der sich auf ein Gut bezieht gelegen Hauseter Straße, 2 in 4728 Hergenrath, katastriert Gemarkung 3, Flur B, Nr. 48l, 48m, 48b2 und 48z2 betreffend den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und Bau von 3 Appartementsgebäuden in 3 Bauphasen (Anhang Nr. 8 der Klageschrift).

Am 19. November 2015 trifft die erste beklagte Partei folgende Entscheidung (Anhang Nr. 1 der Klageschrift) :

„DAS GEMEINDEKOLLEGIUM,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe;

Aufgrund des Artikels 123, 1° des neuen Gemeindegesetzes;

Aufgrund des Dekretes vom 11. September 1985 zur Organisation der Bewertung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt in der Wallonischen Region, insbesondere in seiner durch das Dekret vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und das Dekret vom 15. Mai 2003, sowie durch die Erlasse der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 über die Umweltgenehmigung einerseits und zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte, sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten andererseits, abgeänderten Fassung;

In der Erwägung, dass die Firma HEG Gebr. Steffens mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein Gut bezieht gelegen Hauseter Straße, 2 in 4728 Hergenrath, katastriert Gemarkung 3/Flur B/Nr. 48L, 48M, 48B2 & 48Z2 betreffend den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und Bau von 3 Appartementsgebäuden in 3 Bauphasen;

In der Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag :

- bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom 30.12.2014 abgegeben wurde;

In der Erwägung, dass das Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter im Sektorenplan von VERVIERS-EUPEN, der durch Königlichen Erlass vom 23/01/1979 angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, steht;

Gesehen, dass das Projekt insgesamt 28 Wohnungen in den 3 Gebäuden beinhaltet;

Gesehen, dass das Projekt auf Ebene der Legalität zulässig ist;

Gesehen, dass das Projekt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat;

Gesehen, dass das Projekt in mehreren Ausführungen der Kommission für Städtebau- und Gebietsplanung sowie dem Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss KBRM vorgelegt und mehrfach angepasst wurde;

Gesehen das günstige Gutachten der Kommission für Städtebau- und Gebietsplanung vom 15.10.2014;

Gesehen das günstige Gutachten des Gemeindegremiums zum Vorprojekt vom 06.11.2014;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 14.03.2014 mit folgenden Bemerkungen :

- die Einpflanzung in der Nähe des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn) ist positiv;
- der Mix aus unterschiedlich großen Wohnungen ist interessant;
- die Höhe des Gesims mit 2,5 bis 3 Geschossen ist akzeptabel, da die umliegenden alten ‚Villen‘ ebenfalls über große Gesimshöhen verfügen;
- die Gebäude müssen den Bestimmungen der Zugänglichkeit für Personen mit Behinderung entsprechen;

Gesehen den Bericht des Technischen Dienstes vom 04.02.2015;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des SPW-DGARNE-DEE, ‚Direction des Eaux souterraines de l’Antenne de Liège‘ vom 09.03.2015;

Gesehen das am 04.02.2015 beantragte Gutachten des Feuerwehrdienstes;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 02.02.2015;

Gesehen das ungünstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 15.05.2015, aus welchem u.a. hervorgeht,

- dass anhand der eingereichten Unterlagen nicht klar ist, ob ein Veröffentlichungsverfahren, nach Artikel 330, 1° durchgeführt werden muss und
- dass das Projekt nicht den Bestimmungen des CWATUPE nach Artikel 414 und 415 ff bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit, entspricht;

Gesehen das Schreiben des Architektenteams, eingegangen am 03.06.2015, welches die Berechnung der Durchschnittshöhen der umliegenden Gebäude erläutert; womit ein Untersuchungsverfahren nicht notwendig ist;

Gesehen die am 03.06.2015 eingereichten abgeänderten Pläne, Rechnung tragend mit den Beanstandungen des Städtebaudienstes, was die Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit betrifft;

Gesehen, dass, bedingt durch die Anzahl eingereichter Reklamationen und Bemerkungen (81), eine Informationsversammlung am 20.07.2015 stattgefunden hat;

Gesehen, dass die Bemerkungen folgende Punkte betrafen :

- Brandschutz durch erschwerte Zugänglichkeit der Gebäude;
- Schallschutz der Gebäude gegenüber der Bahnlinie;
- Vibrationseinwirkung der Bahnlinie auf die Gebäude;
- Elektromagnetische Felder der Oberleitungen der Bahnlinie;
- Abwasser : die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers;
- Niederschlagswasser : die Ableitung des Regenwassers;
- Bauvolumen, Anzahl Geschosse;

Gesehen die Antwort auf die Beschwerdepunkte der Nachbarn des Architekten, Marc Steffens, vom 24.08.2015;

Gesehen das Schreiben vom 24.08.2015 der gleichen Reklamantin, Frau STING, eingegangen bei der Gemeindeverwaltung am 27.08.2015, mit welchem jedoch nicht mehr Rechnung getragen wurde, da das Antwortschreiben des Architekten bereits verfasst war;

Gesehen, dass abgeänderte Pläne am 25.08.2015, was die Abwasserklärung betrifft, durch HEG STEFFENS eingereicht wurden;

Gesehen das Treffen mit dem Bauschöffen, dem Projektautor, dem Technischen Dienst, dem Umweltberater und dem Bauamt vom 03.09.2015 zwecks Besprechung der abgeänderten Pläne;

Gesehen, dass aufgrund dieser Tatsache, das Gutachten sowohl des Umweltberaters als auch des Technischen Dienstes überarbeitet wurden, welche wie folgt lauten :



(...)

Gesehen das überarbeitete Gutachten des Technischen Dienstes vom 03.09.2015, welches wie folgt lautet :

(...)

Gesehen das ungünstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 23.10.2015, aus welchem u.a. folgendes hervorgeht :

*„Die Parkflächen, Garagen und Zufahrten auf der Rückseite der Bauten und entlang der seitlichen Parzellengrenzen, in der für Höfe und Gärten vorgesehenen Zone, können nicht unterstützt werden. Generell sollte jeglicher Fahrzeugverkehr auf den Bereich zwischen der Vorderfassade des Gebäudes und der Straße begrenzt werden, um störende Auswirkungen auf die Nachbargärten sowie unnötig lange Zufahrten zu vermeiden. Eine Zufahrt verläuft sogar direkt an einer nachbarschaftlichen Grenze entlang, sodass hier sicher störende Auswirkungen auf den zukünftig möglichen Nachbarn entstehen, die nicht zu unterstützen sind.*

*Wie bereits in unserem Vorgutachten vom 14.03.2014 geäußert, sollten Garagenzugänge immer auf der Vorderfassade des Gebäudes liegen, die nötige Zufahrtsrampe sollte sich größtenteils innerhalb des Gebäudes befinden. Da das Auto im vorliegenden Fall unbestreitbar als Hauptverkehrsmittel unverzichtbar ist und somit eine entsprechende Anzahl an Parkplätzen geschaffen werden muss, kann man nur schließen, dass das gewünschte Programm von 28 Wohnungen die Kapazität des Grundstücks übersteigt und für die Örtlichkeit unangepasst ist.*

*Dies würde ebenfalls die enormen Erdaushübe, die wieder einmal die Problematik der Entsorgung des Erdreiches aufwirft, überflüssig machen. Die Akte enthält keinerlei Angaben, wo die enormen Erdmassen endgelagert werden sollen ...*

*...wie bereits erwähnt, sollte bei vorliegendem Projekt die Bodenreliefveränderungen auf der Rückseite des Gebäudes drastisch reduziert werden. Im größten Teil des hinteren Parzellenbereiches soll das natürliche Gelände unverändert bleiben.*

*Die Planung schenkt den Anpflanzungen viel zu wenig Aufmerksamkeit ...*

*Wie bereits in unserem Vorgutachten vom 14.03.2014 erwähnt, wäre es interessant, wenn bei solch einem Projekt wie es hier vorliegt, mehr Wert auf eine Mixität des Wohnangebotes gelegt würde, ...*

*Die Gauben des Projektes sind sehr großflächig und zudem wird die Dachform unnötig kompliziert ..., sodass die traditionelle Einfachheit der Dachflächen, ...nicht mehr gegeben ist ...Um die Einfachheit der traditionellen Baukörper zu erhalten, sollte zumindest auf diese Rundgauben verzichtet werden.*

*Die Pläne enthalten keinerlei Angaben bzgl. der Außenmaterialien. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum, sollte vermieden werden eine ‚Asphaltwüste‘ zu schaffen und sämtliche mineralischen Außenanlagen sollen – auch aus ästhetischen Gründen – gepflastert werden ...*

*Die Balkone auf den Rückfassaden können nicht unterstützt werden, da von dort aus Sichten auf die Gärten der Nachbargrundstücke entstehen, wodurch deren Privatsphäre eingeschränkt werden kann ...*

*Die Auflagen der SNCB müssen eingehalten werden.*

*Die Auflagen des Gutachtens des SPW-DGARNE-DEE müssen respektiert werden.*

*Bezüglich der Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes müssen die üblichen Bedingungen respektiert werden.*

*Aus all diesen Gründen, muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden‘;*

Gesehen das Schreiben des Architekten Team Marc Steffens vom 09.11.2015;

Gesehen den abgeänderten Bebauungsplan vom 18.11.2015 mit den geforderten Anpflanzungen und die Angaben der Außenmaterialien;

In Erwägung, dass die Verwaltung vorschlägt den vorgenannten Antrag zu genehmigen bei folgenden Feststellungen und unter folgenden Bedingungen :

- Um die Auflagen des Gemeindegremiums zu erfüllen (1,5 Parkmöglichkeit/WE), ist es notwendig, um genügend Parkplätze und Garagen zu gewährleisten, im hinteren Bereich die Zugänglichkeit zu erlauben;

- Was die Zufahrt entlang einer nachbarschaftlichen Grenze betrifft, besteht dort eine dicke Grenzmauer, die ungefähr 2 Meter hoch ist und als Lärmschutz dient;
- Bezüglich der Erdaushübe wird die Entsorgung nach belgischem Gesetz ausgeführt; auch für eine Tiefgarage wäre ein enormer Erdaushub notwendig;
- Es werden so wenig wie möglich Bodenreliefveränderungen entlang der Grundstücksgrenze ausgeführt, außer für die Zufahrtsrampe zum Kellergeschoss;
- Was die Mixität der Wohnungen betrifft, so sind Wohnungen von ein bis drei Schlafzimmer geplant (3 x Studio, 3 x 1-Zimmerwohnung, 4 x 1-Zimmerwohnung mit Büro, 10 x 2-Zimmerwohnung, 6 x 2-Zimmerwohnung mit Büro und 2 x 3-Zimmerwohnung mit Büro);
- Die Gauben passen sich dem Stil der ehemaligen Waldburg an, welche keine traditionelle Einfachheit der Dachflächen aufweist. Das Gebäude der Waldburg besteht aus vier Dachschrägen mit großen und kleinen Gauben;
- Die beiden Grundstücke rechts und links gehören der Eisenbahn, so dass von Privatsphäre keine Rede ist; zudem wird der gesetzliche Abstand eingehalten;
- der Antragsteller haftet für alle Schäden, welche durch die Durchführung der Bauarbeiten am Nachbar Eigentum und am Gemeindeeigentum verursacht werden könnten;
- durch Beginn der Arbeiten bestätigt der Antragsteller, dass er mit dem Inhalt der Bestandsaufnahme vom 04.02.2015 einverstanden ist (und diese den Zustand Gemeindeeigentums, bzw. des Bürgersteigs, vor Beginn der Bauarbeiten, korrekt beschreibt);
- während der gesamten Dauer der Bauarbeiten ist das Befahren der Hauseter Straße zu gewährleisten und der Fahrzeugverkehr in der Hauseter Straße darf nicht beeinträchtigt werden;
- der Bauherr behebt alle durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen an den öffentlichen Straßen und Nebenwegen umgehend und auf seine Kosten und bei Nichteinhaltung dieser Bedingung, wird die Gemeinde diese Reinigungen kostenpflichtig für den Bauherrn durch ein Privatunternehmen veranlassen;
- während der gesamten Dauer der Arbeiten dürfen keine Ablagerungen von Baumaschinen und Baumaterialien auf dem öffentlichen Eigentum erfolgen;
- es darf keine Bodenreliefveränderungen in den 2 m entlang aller Parzellengrenzen ausgeführt werden;
- die Auflagen des beantragten Brandschutzgutachtens (welches der Verwaltung momentan noch nicht vorliegt), sind strikt einzuhalten;
- die Gebäude müssen den Bestimmungen der Zugänglichkeit für Personen mit Behinderung entsprechen;
- gemäß dem überarbeiteten Bericht des Technischen Dienstes vom 03.09.2015, muss folgendes vorgesehen werden :
  - *„Ein Komplettklärsystem ist erforderlich. Aufgrund der gesplitteten Bauphasen sollte sichergestellt werden, dass die geplante Kläranlage (75 – 100 EG) nach der Fertigstellung der ersten Bauphasen ordnungsgemäß funktioniert ! Das Regenwasser wird separat im Kanal eingeleitet. Die Bauphase I wird zum Teil auf einem bestehenden Kanal errichtet. Falls der Kanal nicht verlegt wird, ist der Zustand Letzteren im Vorfeld zu prüfen, ggfls. zu sanieren. Eine weitere Bestandsaufnahme des Kanals sollte nach Fertigstellung der Arbeiten gemacht werden. Eine Skizze für die Verlegung des Kanals füge ich diesem Bericht bei. Ein Ölabscheider wäre für die Parkflächen vorzusehen. Der Einwohnergleichwert darf 100 auf keinen Fall überschreiten;*
  - *Das Regenwasserrückhaltebecken ist für eine Auffangmenge von 200 Litern/Ha pro Sekunde ausgelegt bei einer Schauer von 20 Minuten; demnach ist für die Dachflächen von 975 m<sup>2</sup> ein Regenrückwasserrückhaltebecken von 23,4 m<sup>3</sup> vorzusehen;*
  - *Der Anschluss des Schmutzwasserrohres muss in der Sohle des Revisionsschachtes in der Hochheid gemacht werden;*
  - *Alle Reparaturen über den Graben werden laut beigefügten Skizzen und laut Vorgaben des Typlastenheftes QUALIROUTES gemacht;*

- Falls es nötig würde das Abwasserrohr im Fahrbahnbelag der Hochheid parallel zur Rinne zu verlegen, wird die alte Teerdeckschicht bis zur Straßenachse abgefräst und neu geteert (Diese Arbeiten müssen gesondert angefragt und genehmigt werden);
- gemäß dem bedingt günstigen Gutachten der SNCB sind alle deren Vorgaben strikt einzuhalten;
- gemäß dem bedingt günstigen Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 09.02.2015 muss folgendes vorgesehen werden :  
(...)

BESCHLIESST

**Artikel 1** : Die von Firma HEG Gebr. Steffens mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath beantragte Städtebaugenehmigung zu gewähren.  
(...)“.

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

### **III. Zulässigkeit der Klage**

Es werden keine Unzulässigkeitsgründe von den beklagten Parteien und der intervenierenden Partei vorgebracht und es liegen scheinbar auch keine vor.

Die Klage ist daher zulässig.

**IV. Begründetheit des vierten Klagemittels** ausgehend von der Verletzung des Artikels 23 der Verfassung, der Artikel 1 und 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (W.G.R.S.E.E.), des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakten, der allgemeinen Verpflichtung der guten Verwaltung, der inhaltlichen Begründungspflicht sowie des offensichtlichen Ermessensfehlers

#### **1. Schriftsätze**

- 1.1. Die Kläger führen an, dass das strittige Projekt laut Sektorenplan in einem Dorf liegt und die besagten Parzellen in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter und auf engstem Raum drei große Gebäude mit 28 Wohnungen umfassen soll, dass die beauftragte Beamtin in ihrem Gutachten vom 23. Oktober 2015 gerügt hat, dass das Bauvolumen im Vergleich zum umliegenden Bestand überproportional sei und die Dichte der Wohneinheiten (28 Einheiten auf 3 500 m<sup>2</sup>) mit 80 Einheiten/Hektar höher als die Richtlinie für die Bebauungsdichte in Stadtzentren, wo eine Bebauungsdichte von 60 Einheiten pro Hektar angestrebt würde, liege, dass die erste beklagte Partei nicht rechtfertigt, wie das Projekt urbanistisch in einem kleineren Dorf gerechtfertigt werden könnte, dass somit ein Verstoß gegen Artikel 1 des W.G.R.S.E.E. vorliegt, da die Behörde die Verpflichtung gehabt hätte, im Sinne einer „guten“ Raumordnung zu entscheiden (siehe in diesem Sinne die Entscheide Nr. 208.428 vom 26. Oktober 2010 und Nr. 210.616 vom 21. Januar 2011), dass, da auch der Kommunale Beratende Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss (K.B.R.M.) zu den rein städtebaulichen Fragen ein negatives Gutachten erteilt hatte, auf jeden Fall eine ausführliche und überzeugende Argumentation seitens der Behörde hierzu erforderlich gewesen wäre, dass die Behörde dieser formellen und inhaltlichen Begründungspflicht nicht nachgekommen ist und dass, selbst wenn diese Begründung erteilt worden wäre, auf jeden Fall ein offensichtlicher Ermessensfehler vorläge, da dieses Projekt nicht in ein dörfliches Milieu gehört.
- 1.2. Die intervenierende Partei antwortet, dass die alleinige Tatsache, dass die beauftragte Beamtin und der K.B.R.M. ein ungünstiges Gutachten erteilt haben nicht zur Folge hat, dass die erste beklagte Partei einen offensichtlichen Ermessensfehler begangen hat, dass in

einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter nicht zwangsläufig eine Begrenzung der Bebauungsdichte besteht, dass die Kläger versuchen anstelle der Behörde zu beurteilen, was unter einer guten Raumordnung zu verstehen ist, dass sie im Übrigen nicht konkret nachweisen, dass die Bebauungsdichte im Verhältnis zur Nachbarschaft zu hoch sei und dass die beauftragte Beamtin in einem Schreiben an die erste beklagte Partei vom 14. März 2014 ein Projekt mit hoher Bebauungsdichte in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln gutheißt (Anhang Nr. 4 der Klageschrift).

- 1.3. Die Kläger erwidern, dass die Begründung der beanstandeten Entscheidung zu diesem Punkt zwingend erforderlich gewesen wäre, da die Zweckbestimmung der Bauparzelle laut Sektorenplan ansonsten missachtet wird, dass daran zu erinnern ist, dass die Bauparzelle laut Sektorenplan in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter liegt und dass somit zu prüfen und begründen war, ob das Projekt nicht unvereinbar mit dieser Zweckbestimmung war, dass auch die Experten Kreusch-Rigo diesen Aspekt des Vorhabens in ihrem Gutachten vom 7. Dezember 2016 kommentiert haben (Anhang Nr. 50 des Replik- und Ergänzungsschriftsatzes) : *„4. Bebauungsdichte : Das streitgegenständliche Bauvorhaben sieht die Errichtung von insgesamt 28 Wohneinheiten auf einem Gelände von ca. 3.500 m<sup>2</sup> vor, sprich einer Bebauungsdichte von 80 Wohneinheiten/ha. Ihr ungünstiges Gutachten vom 23. Oktober 2015 hat die beauftragte Beamtin der OGD4 u.a. mit der Tatsache begründet, dass die genannte Bebauungsdichte von 80 WE/ha in Anbetracht des Umfeldes und der Lage des Bauvorhabens deutlich zu hoch und als ‚wirklich enorm‘ anzusehen ist. (...) Dieser Schlussfolgerung der beauftragten Beamtin der OGD4 schließen wir uns an. Untermauert wird diese Schlussfolgerung nicht zuletzt durch die nachstehenden Auszüge aus dem ‚Référentiel quartiers durables‘ des Öffentlichen Dienstes der Wallonie, aus dem hervorgeht, dass generell folgende Bebauungsdichten angestrebt werden sollten :*

- *30 WE/ha erlauben es die Ziele dauerhafter Viertel, deren Lage dem zunehmenden Druck der Immobilienpreise ausgesetzt ist (was keinesfalls auf das streitgegenständliche Bauvorhaben zutrifft), zu erreichen. Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese Empfehlung nahezu um das Dreifache !*
- *40 WE/ha sind in dieser Hinsicht für Bahnhofsviertel sowie Stadtkerne anzustreben (was ebenfalls für das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht zutreffend ist). Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese Empfehlung um das Zweifache !*
- *Für Zentraldörfer wird eine Bebauungsdichte von 20 WE/ha empfohlen. Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese Empfehlung um das Vierfache !*
- *Der Dorfkern von Hergenrath (Umkreis von ca. 200 m um die Dorfkirche) weist eine solche Bebauungsdichte von ca. 20 WE/ha auf. Es sei jedoch daran erinnert, dass das streitgegenständliche Vorhaben ca. 900 m Luftlinie von diesem Dorfkern entfernt liegt. Die Bebauungsdichte in direkter Nähe des streitgegenständlichen Bauvorhabens ist deutlich niedriger und beläuft sich auf ca. 15 WE/ha. Erhebliche Flächen sind zudem unbebaut, was den ländlichen und zurückgezogenen Charakter des Wohnviertels Waldburg verstärkt. Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese vorhandene Bebauungsdichte im Wohnviertel Waldburg um mehr als das Fünffache !*

*Es stellt sich demzufolge die berechnete Frage, ob das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht eine Unvereinbarkeit zum Sektorenplan, dem zufolge es in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter liegt, darstellt. Diese Frage ist nach unserem Dafürhalten zu bejahen. Das Vorliegen einer solchen Unvereinbarkeit wurde bei der Erteilung der streitgegenständlichen Städtebaugenehmigung nicht berücksichtigt“, dass die vorliegende Bebauungsdichte keine Frage ist, die vollkommen der freien Ermessensfreiheit der ersten beklagten Partei überlassen werden kann, dass es sich offensichtlich um eine sehr erhebliche Überschreitung der üblichen Standardwerte, die für vergleichbare Bauzonen gilt, betrifft und dass insofern ein offensichtlicher Ermessensfehler vorliegt.*

## 2. Besprechung

- 2.1. Laut der Artikel 1 und 2 des vorgenannten Gesetzes vom 29. Juli 1991 müssen einseitige Rechtshandlungen mit individueller Tragweite einer Verwaltungsbehörde formell begründet werden. Die verlangte Begründung besteht in den im Verwaltungsakt enthaltenen Angaben der Rechts- und Tatsachengründe, die dem Beschluss als Grundlage dienen; die Begründung muss angemessen sein (Artikel 3 dieses Gesetzes).

Wie aus der Rechtsprechung des Staatsrates hervorgeht, müssen, aufgrund eines allgemeinen Grundsatzes, die Gründe die zu einer Amtshandlung führen, richtig, triftig und rechtlich zulässig sein (materielle Begründung). Bei den Amtshandlungen, die im Anwendungsbereich des Gesetzes vom 29. Juli 1991 fallen, müssen diese Gründe außerdem alle in der Entscheidung selbst angeführt sein (formelle Begründung), d.h. im vorliegenden Fall, in der Präambel der beanstandeten Entscheidung.

Eine besondere Begründungspflicht gilt, wenn im Rahmen einer öffentlichen Untersuchung Beschwerden eingegangen sind, wenn die Verwaltungsbehörde von erteilten Gutachten abweicht oder wenn sie Abweichungen gewährt.

- 2.2. In der Präambel der beanstandeten Entscheidung (Absatz 28) wird nur auszugsweise das Gutachten der beauftragten Beamtin vom 23. Oktober 2015 wiedergegeben.

Dieses Gutachten enthält nämlich u.a. auch folgende Erwägungen (Anhang Nr. 33 der Klageschrift) :

„Auf Grund meines ungünstigen Gutachtens vom 15.05.2015;

In der Erwägung, dass das Gemeindegremium am 18.09.2015 erneut das Gutachten des beauftragten Beamten angefragt hat;

In dem durch K.E. vom 23/01/1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS - EUPEN befindet sich dieses Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter;

Es befindet sich ebenfalls :

- entlang einer Eisenbahnlinie;
- in einem reservierten Umkreis für den TGV;
- im Umkreis einer reservierten Wasserquelle;

In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde über einen Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss (K.B.R.M.A.) verfügt;

In Anbetracht dessen, dass kein Veröffentlichungsverfahren durchgeführt worden ist, dass von der Bevölkerung jedoch spontan und unaufgefordert 81 Reklamationen eingereicht worden sind;

Diese betreffen :

- den Antrag eine öffentliche Untersuchung gemäß Art. 4 CWATUP durchzuführen;
- die nicht ortsübliche Bebauung im Bereich der Waldburg;
- das überproportional große Bauvolumen im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung;
- die unangemessen hohe Bebauungsdichte;
- Brandschutz durch erschwerte Zugänglichkeit der Gebäude;
- Schallschutz der Gebäude gegenüber der Bahnlinie;
- Vibrationseinwirkung der Bahnlinie auf die Gebäude;
- Elektromagnetische Felder der Oberleitungen der Bahnlinie;
- Abwasser : die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers;
- Niederschlagswasser : die Ableitung des Regenwassers;
- Bauvolumen, Anzahl Geschosse;

In Anbetracht dessen, dass die eingereichten Reklamationen zum Teil begründet sind, da die geplante Bebauung in der Tat für die in Frage stehende Stelle absolut ortsunüblich ist;

Da die großen Bauvolumen, wenngleich absolut gesehen, nicht diskrepant höher als manch alte Villen zu sein scheinen (2,5 - 3 Geschosse wären hier vertretbar), durch die Art, wie der Fahrzeugverkehr geregelt werden soll, d.h. das zusätzlich künstlich freigelegte Kellergeschoss auf der Rückseite, das durch den enormen Erdaushub auf der Rückseite geschaffen werden soll und die großen Gauben im Dachgeschoss (dies ergibt *de facto* mehr als 4 Vollgeschosse ! - der KBRM hat somit vollkommen Recht mit seiner Ablehnung) wirklich überproportional im Vergleich zum umliegenden Bestand wahrgenommen werden (s. hierzu auch schon meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

Da die Dichte (28 Wohneinheiten auf 3 500 m<sup>2</sup>) von 80 Wohneinheiten pro Hektar (in Stadtzentren wird mit Hinsicht auf eine höhere Verdichtung in der Regel eine Dichte von 60 WE/ha angestrebt - s. hierzu auch die Schwerpunkte für die Raumordnungspolitik im 21. Jhd.) wirklich enorm ist und sich aus einer Vielzahl der kleinen Wohneinheiten ergibt (unzureichende Mixität - s. hierzu auch meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

Dass sich aus den in der Akte enthaltenen Elementen keine Rechtfertigung für eine derartige Planung ergibt“.

Obwohl die beanstandete Entscheidung in diesem Punkt wesentlich vom Gutachten der beauftragten Beamtin abweicht, enthält sie in ihrer Präambel weder diese Erwägungen noch eine besondere Begründung diesbezüglich.

Die Tatsache, dass, wie die intervenierende Partei hervorhebt, das Gutachten der beauftragten Beamtin zum Vorprojekt vom 14. März 2014, welches die Nähe eines Bahnhofpunkts erwähnt und in der Präambel der beanstandeten Entscheidung angeführt wird (Absatz 13), kann nicht als ausreichende formelle Begründung für die Abweichung von ihrem späteren Gutachten zum Projekt angesehen werden.

2.3. Das vierte Klagemittel ist daher begründet.

#### **V. Anträge aus dem Verfahren entlassen zu werden und auf Verfahrensentschädigung**

Die zweite beklagte Partei beantragt aus dem Verfahren entlassen zu werden, sowie die Verurteilung der Kläger zu einer Verfahrensentschädigung in Höhe von 1 400 €.

Bereits im vorgenannten Entscheid Nr. 234.306 vom 5. April 2016, ist dem Antrag der zweiten beklagten Partei, aus dem Verfahren entlassen zu werden, nicht stattgegeben worden.

In seinen Entscheiden Nr. 228.572 vom 30. September 2014 und 235.889 vom 27. September 2016 weist der Staatsrat den Antrag mit folgender Begründung ab :

*„Considérant que la participation de l'administration régionale de l'urbanisme { la procédure revêt une importance particulière dans la matière des permis d'urbanisme et de lotir, même lorsqu'elle ne doit émettre qu'un avis simple ; que, partant, elle doit être maintenue à la cause lorsqu'elle est conduite { émettre un avis, même si celui-ci n'est pas suivi“.*

Laut Artikel 30/1 § 1 Absatz 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat, eingefügt durch das Gesetz vom 20. Januar 2014, kann die Verwaltungsstreitsachenabteilung eine Verfahrensentschädigung, die eine Pauschalbeteiligung an den Rechtsanwalts honoraren und -kosten der obsiegenden Partei ist, gewähren.

Eine Verfahrensentschädigung kann im vorliegenden Fall lediglich den Klägern gewährt werden.

Die beiden Anträge der zweiten beklagten Partei sind folglich abzuweisen.

## **VI. Schlussfolgerung**

Es wird vorgeschlagen,

- die beanstandete Entscheidung nichtig zu erklären,
- die Anträge der zweiten beklagten Partei aus dem Verfahren entlassen zu werden und auf Prozesskostenvergütung abzuweisen,
- die Kosten des Verfahrens der ersten beklagten Partei in Höhe von 400 € und der intervenierenden Partei in Höhe von 150 € anzulasten.

Folglich wird der Bericht zuerst den beklagten Parteien und der intervenierenden Partei und dann den Klägern zugestellt.

Roger WIMMER  
Erster Auditor